



TAG Immobilien AG

Hauptversammlung 2010



••••• **Redner Dr. Lutz R. Ristow**

Vorsitzender des
Aufsichtsrates



Holbeinstraße, Leipzig

••• Redner Rolf Elgeti

Vorsitzender des
Vorstandes



Paradieshof, Hamburg



II. Strategische Situation des Konzerns

I. Konsolidierung weitestgehend abgeschlossen

- Keine weiteren Abschreibungen der Immobilien mehr
- Keine Refinanzierungsthemen
- Deutlicher Abbau der Nicht-Immobilien-Kosten
- Abbau der Personalkosten von ca. EUR 10 Mio. per anno auf ca. EUR 7 Mio. (run rate)
- Leerstandsabbau und damit Reduzierung der Leerstandskosten zum 1. Quartal:
 - Insgesamt: 7,4% (45.076m²) 2009/ 5,5% (32.941m²) Q1-2010
 - Bereich Wohnen: 10,3% (27.136m²) 2009/ 8,1% (21.026m²) Q1-2010
 - Berlin: 14% (16.366m²) 2009/ 9,1% (10.171m²) Q1-2010



II. Strategische Situation des Konzerns

II. Portfoliumbau

- Fokussierung auf Wohnen
 - Erhöhung des Anteils am Bau-Verein von 71% auf 91%
 - Ankauf eines Portfolios von Wohnungen in Berlin (Bezahlung mit eigenen Aktien zum Kurs von 5,50 Euro)
- Verkauf von Objekten mit zu niedriger Rendite
- Ankauf von weiteren Objekten und Portfolios, wenn sie positiv auf NAV, GuV und Cashflow wirken
- Im Gewerbebereich Fokus auf Asset Management; keine größeren Transaktionen notwendig oder geplant



II. Strategische Situation des Konzerns

III. Strategische Chance

- Skalierbarkeit des Geschäftsmodells führt zu höherer Rentabilität, da hoher Anteil fixer und sprungfixer Kosten
- Kleinere Akquisitionen an bereits bestehenden Standorten zu null marginalen Kosten
- Dadurch Verbesserung der Rentabilität und des Cashflows



II. Strategische Situation des Konzerns

IV. Langfristige Perspektive

- Fokussierter und transparenter Zugang zu einer attraktiven Asset-Klasse – zu bestmöglichen Cashflows und Renditen
- Finanzinvestitionen in attraktive Immobilienwerte als Option, entscheidende Werte zu heben



Wichtige aktuelle Beteiligungen der TAG

91 % Bauverein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Gründung 1882 • Immobilienvolumen von EUR 358 Mio. – überwiegend Wohnimmobilien • börsennotiert im General Standard
20 % ESTAVIS AG	<ul style="list-style-type: none"> • Immobilienvolumen von rund EUR 78 Mio. (davon im Bestand EUR 58 Mio. und Immobilien die zur Entwicklung vorgesehen sind EUR 20 Mio.) • börsennotiert im Prime Standard
10 % Westgrund AG	<ul style="list-style-type: none"> • Gutes Finanzinvestment • Beteiligung stellt einen einfachen Weg dar, günstig an der Entwicklung ihrer Immobilienwerte zu partizipieren
97 % franconoWest AG	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnimmobilienvolumen von rund EUR 87 Mio. • Lage der Immobilien zu 94% in Nord-Rhein-Westfalen • Konsolidierung voraussichtlich ab Q3/2010
100 % francono Advisory AG/ TAG Sachsen Immobilien GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Einheiten 436 in Sachsen und Thüringen • Dienstleistungen rund um die Immobilie • Konsolidierung ab 1.6.2010
100 % TAG Nord Immobilien S.a.r.l.	<ul style="list-style-type: none"> • Einheiten 787 überwiegend in Berlin • Konsolidierung ab Q1-2010
49 % LARUS Asset Management GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Dienstleistungen rund um die Gewerbeimmobilie • ca. EUR 1,9 Mrd. Assets under Management • Joint Venture mit der HSH Real Estate • nicht im Konzern konsolidiert



III. Highlights 2009

- 40% Leerstandsabbau
- 7,4% Leerstandsquote im Konzern
- EUR 2,4 Mio. Ergebniseffekt aus Leerstandsabbau (annualisiert) - entspräche einer Verbesserung des NAV pro Aktie um ca. EUR 1
- EUR 35 Mio. Mietergebnis auf Vorjahresniveau bei EUR 73 Mio. Verkäufen
- 9% Steigerung der Mieterlöse im Bestandsportfolio
- EUR/m² 6,41 Nettokaltmiete im Wohn- und Gewerbeportfolio
- 67,4% Loan to Value (LTV)
- 24,5% Eigenkapitalquote vor Minderheiten
- Personalkosten um 1/3 reduziert auf künftig EUR 7 Mio. p.a.
- NAV bei EUR 6,03 pro Aktie

••• Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

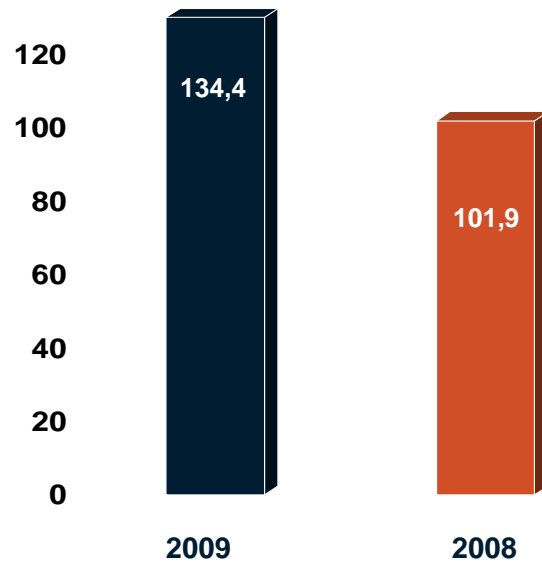


Markgrafenstraße, Leipzig

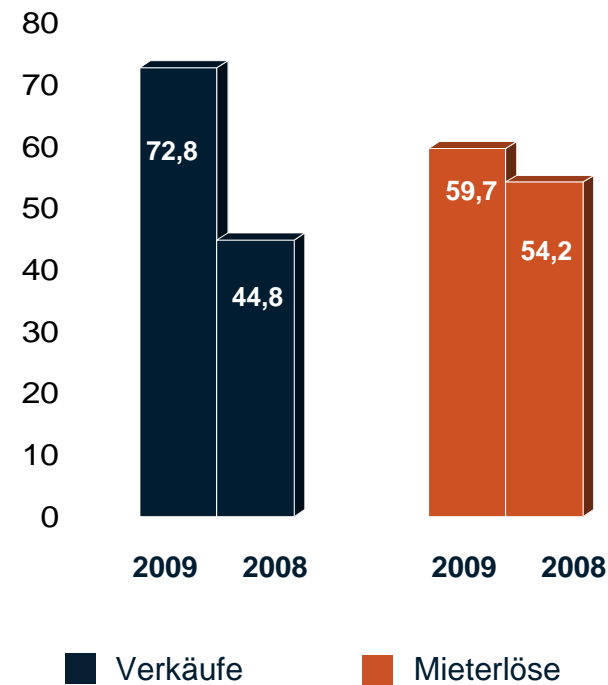
Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse (in € Mio.)



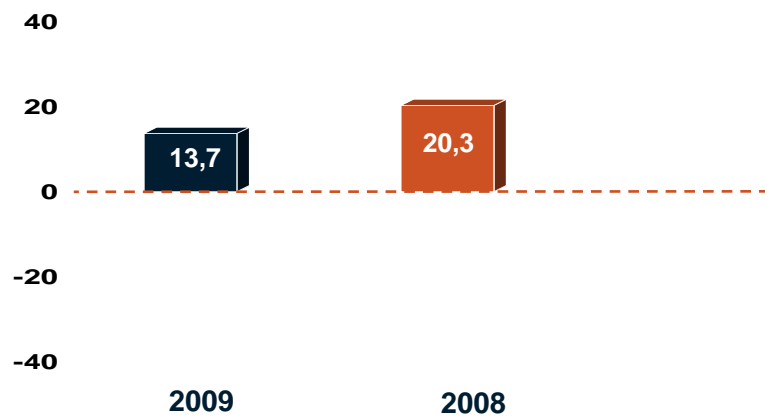
Umsatzerlöse (in € Mio.)



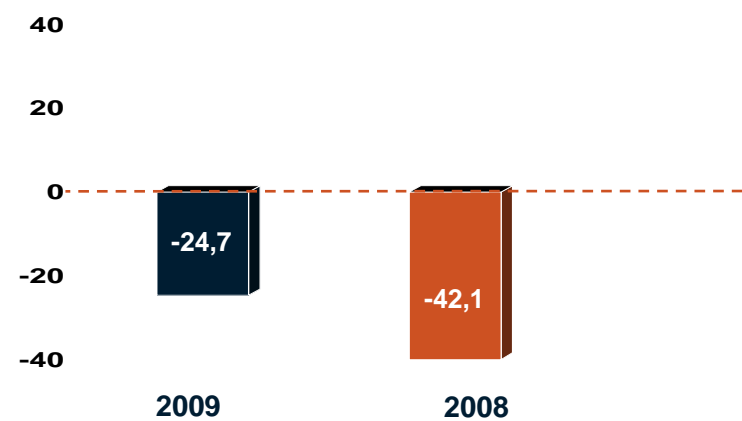
Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

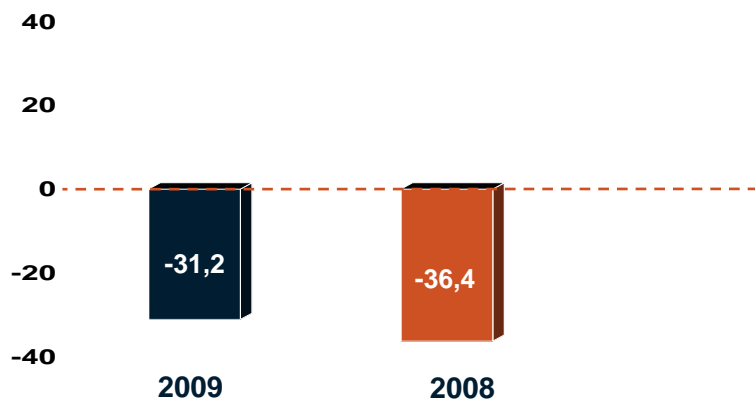
EBITDA vor Neubewertungen (in € Mio.)



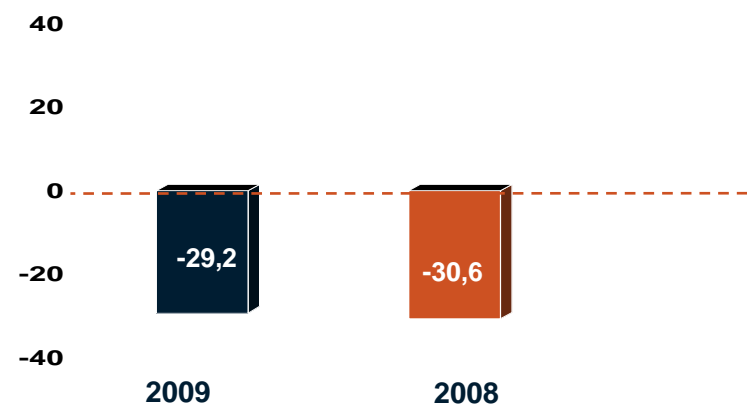
EBT (in € Mio.)



Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen (in € Mio.)



Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (in € Mio.)



Konzernkennzahlen (IFRS)

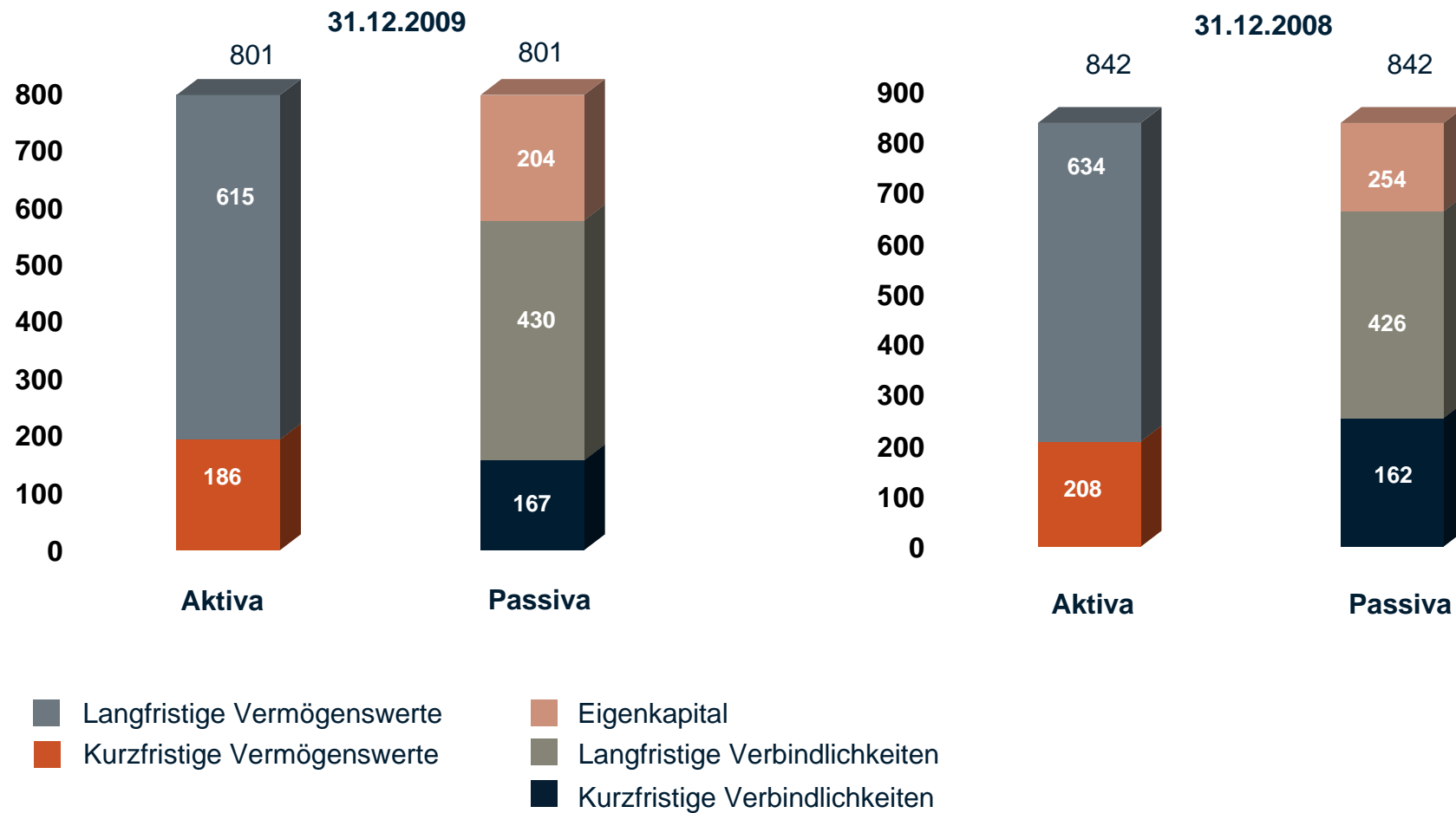
Konzernbilanz



Quartier Kronberg, Berlin

Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzernbilanz (in EUR Mio.)





Finanzierungsstruktur

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR	517.243	538.042	512.958
davon langfristig	400.939	407.980	295.580
davon kurzfristig	116.304	130.062	217.378
Zinsergebnis	-25.329	-27.910	-19.084
Durchschnittlicher Zinssatz in %	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
davon langfristig	4,9	5,6	5,3
davon kurzfristig	3,9	5,7	5,6
Steuerung von Zinsänderungsrisiken durch Swaps/ Caps	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Nominalvolumen in TEUR	299.399	316.919	233.119
Zinssatz in %	4,5	4,4	4,50
∅ Laufzeit in Jahren	4,1	5,5	6,8

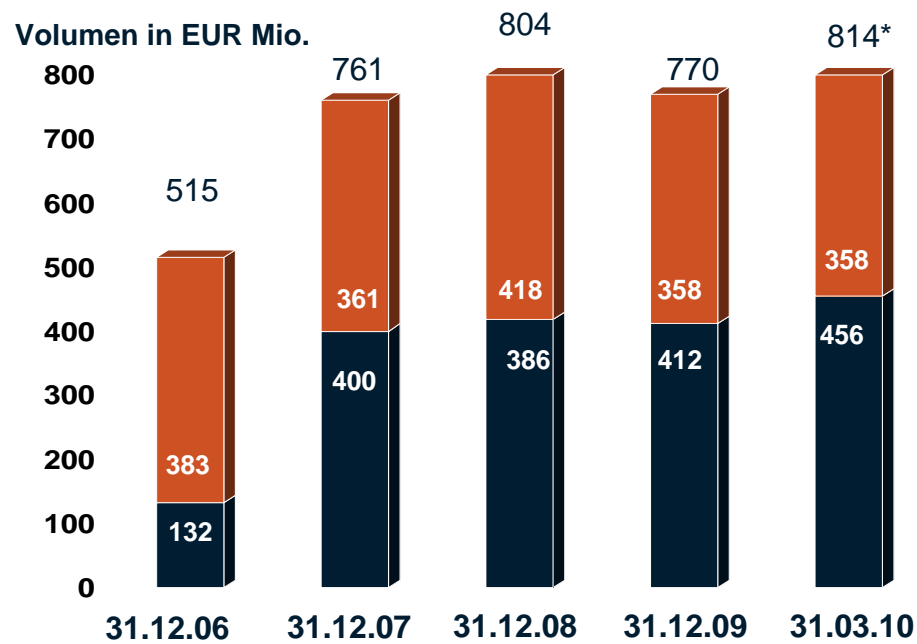
Portfolio



Hummelsbütteler Kirchenweg, Hamburg

Portfolio Gesamt

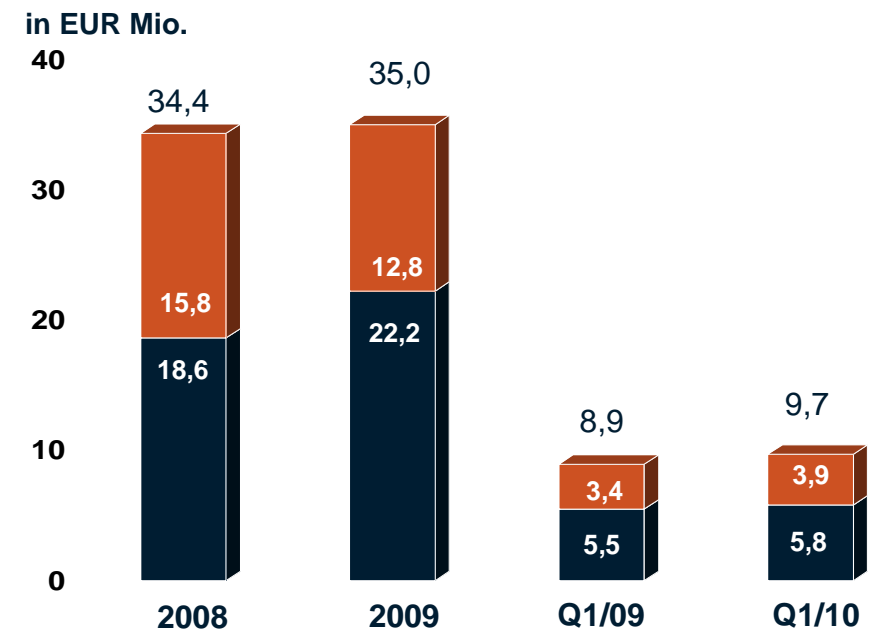
Immobilienvolumen



*Stuttgart Südtor zu Gewerbe umgruppiert

■ Portfolio Wohnimmobilien inkl. Grundstücke
■ Portfolio Gewerbeimmobilien inkl. Grundstücke

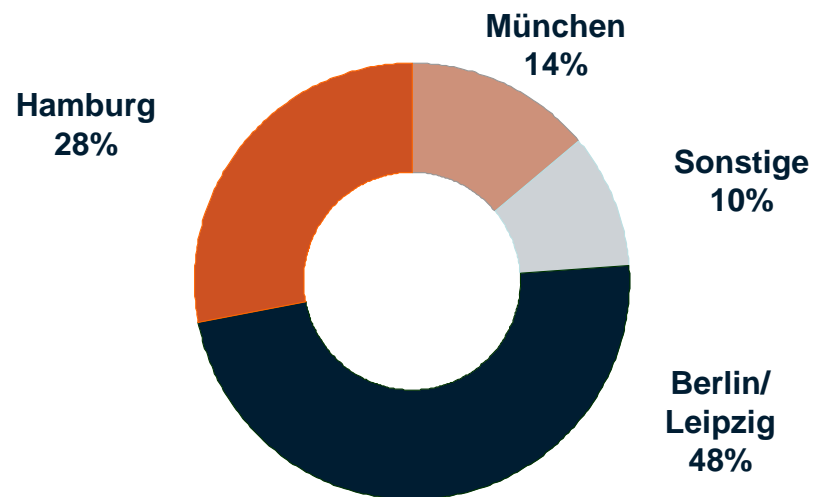
Mietergebnis nach Geschäftsbereichen



■ Wohnen
■ Gewerbe

Portfolio Wohnen

Immobilienbestand nach Regionen*



Eichholz, Hamburg

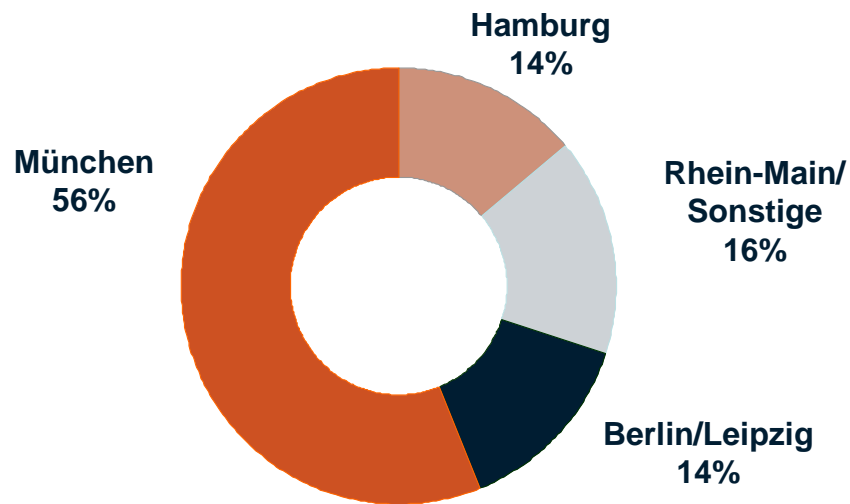


*Stand: 31.12.2009 nach bilanziellem Wert, Besitzübergang/
bilanzielle Erfassung Neuakquisition Berlin aus Dez. 09
erst in Q1-2010

Portfolio Gewerbe

	31.12.2009	31.12.2008
• Fläche gesamt in m ²	342.911	337.904
• Fläche vermietet in m ²	324.971	317.371
• Istmiete annualisiert ohne Umlagen in EUR Mio.	26,6	25,3
• Istmiete ohne Umlagen in EUR/ m ²	6,81	6,65
• Leerstand	5,2%	6,1%

Immobilienbestand nach Regionen*



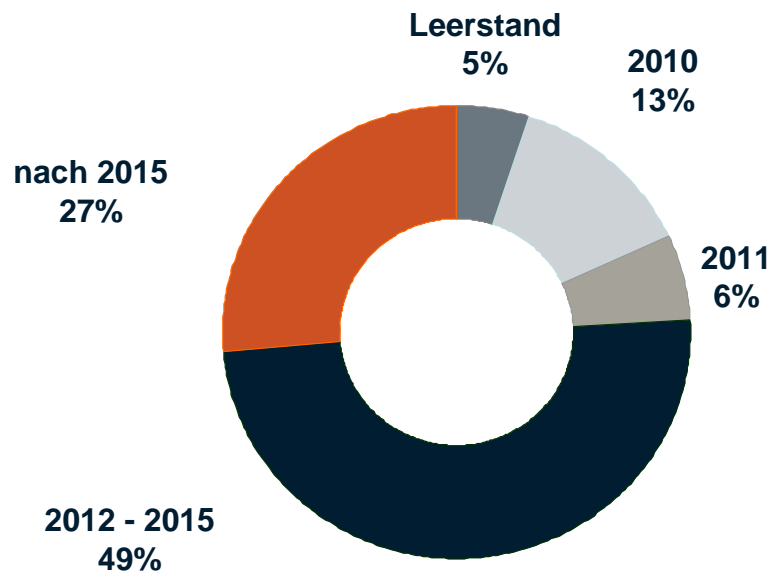
*Stand: 31.12.2009 nach bilanziellem Wert



Bartholomäusstraße, Nürnberg

Portfolio Gewerbe

Laufzeitenstruktur Mietverträge*



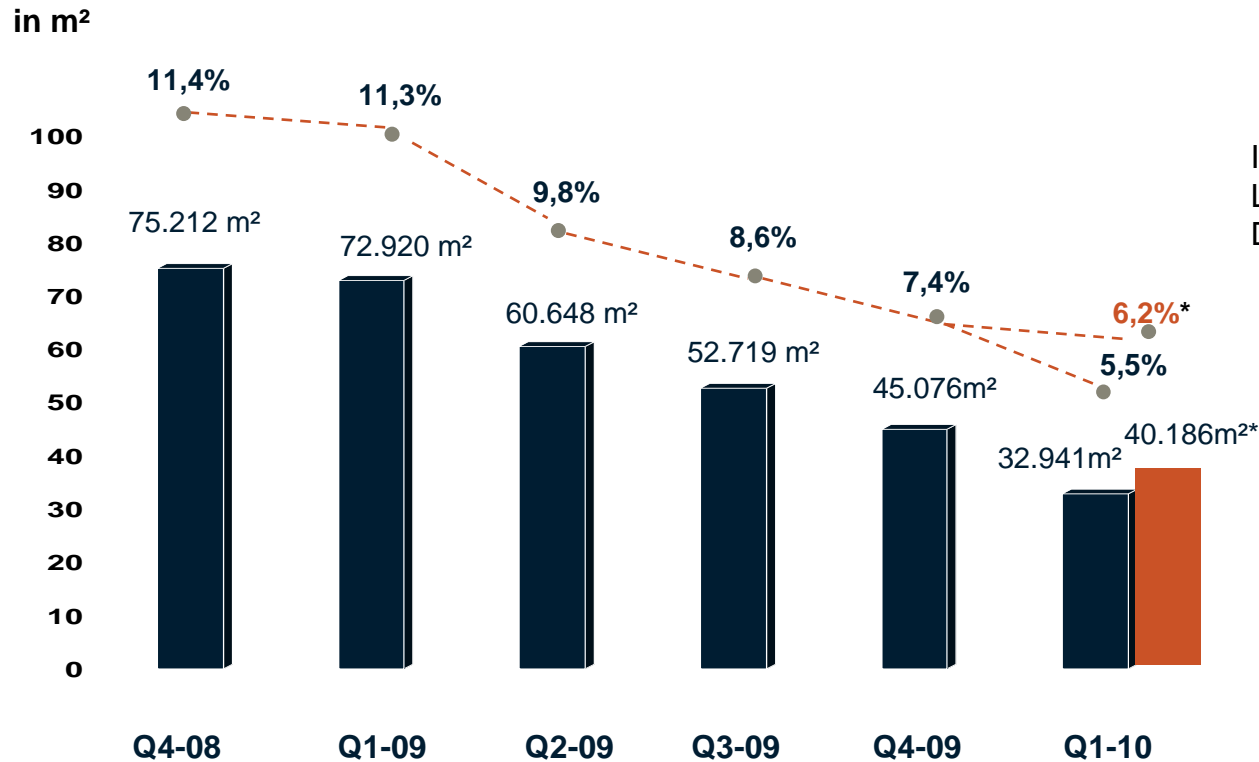
*Stand: 31.12.2009 nach Miete

Top 5 Gewerbemieter**

Mieter	Miete p.a.	in % auf annualisierte Miete 2009
Siemens AG	12.783 TEUR	52%
Länder und Kommunen	2.079 TEUR	8%
DB Schenker	954 TEUR	4%
Linde	464 TEUR	2%
Kratzer AG	458 TEUR	2%
Summe	16.738 TEUR	68%

** Gewerbeimmobilien – annualisierte Miete 2009 24.800 TEUR

Portfolio – Leerstandsentwicklung – Gesamt



Im zweiten Halbjahr wurde der Leerstand um über ein Drittel reduziert

- Portfolio verbessert, Bestand aufgewertet
- Instandhaltungskosten deutlich gesenkt
- zukünftige Mietcashflows p.a. um netto 2,4 € Mio. gesteigert
- Bei Faktor 15 entspräche das einer Verbesserung des NAV pro Aktie um ca. 1€

■ Leerstandsfläche

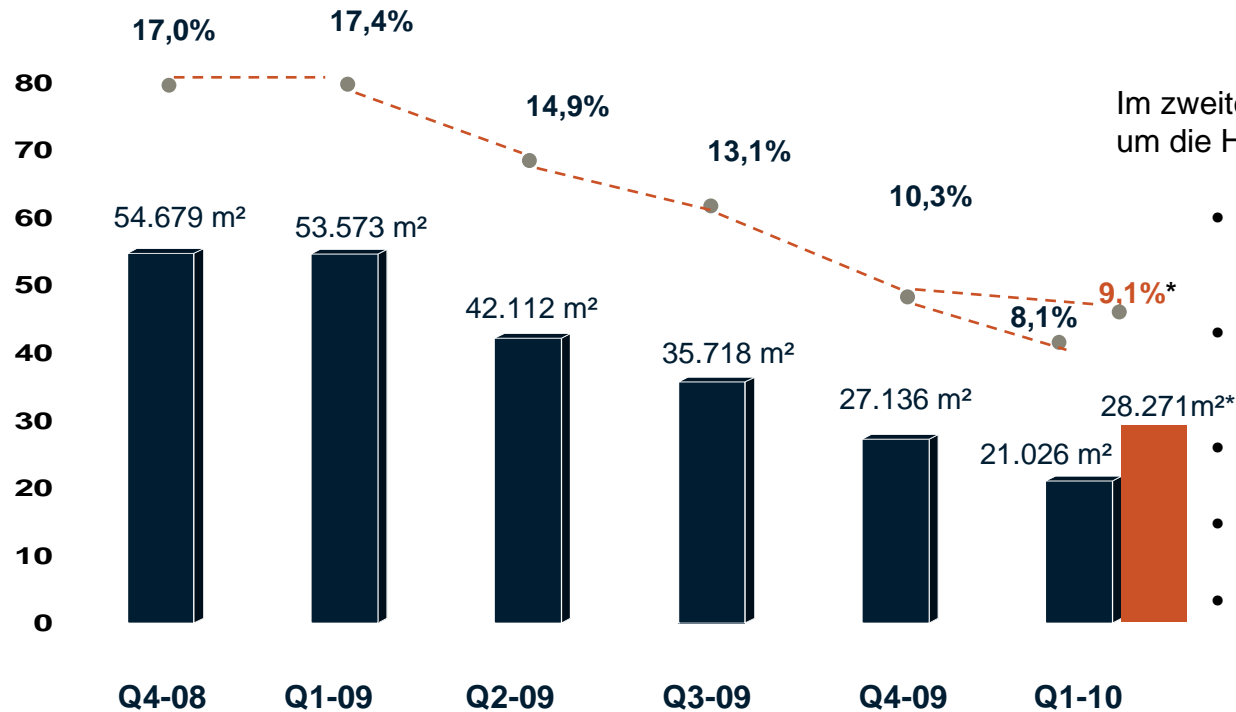
— Leerstandsquote

* Darstellung inkl. des akquirierten Wohnportfolios in Berlin



Portfolio – Leerstandsentwicklung – Wohnen

in m²



Im zweiten Halbjahr wurde der Leerstand nahezu um die Hälfte reduziert

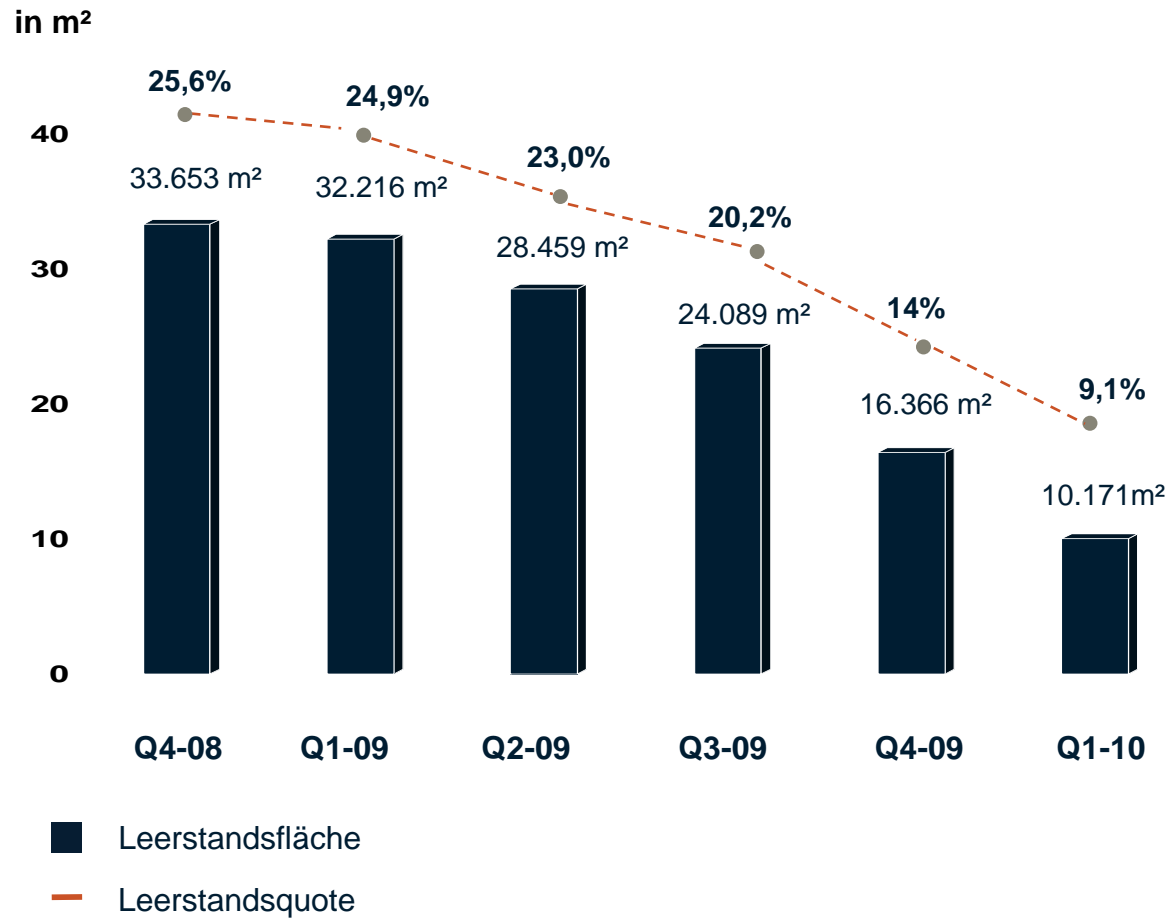
- Portfolio verbessert, Bestand aufgewertet
- zukünftige Mietcashflows um netto 1,5 € Mio. gesteigert
- Instandhaltungskosten deutlich gesenkt
- Mietsteigerung insgesamt um 9%
- Miete bei Neuvermietung um 1,1% erhöht ohne Investition in Sanierung

■ Leerstandsfläche

— Leerstandsquote

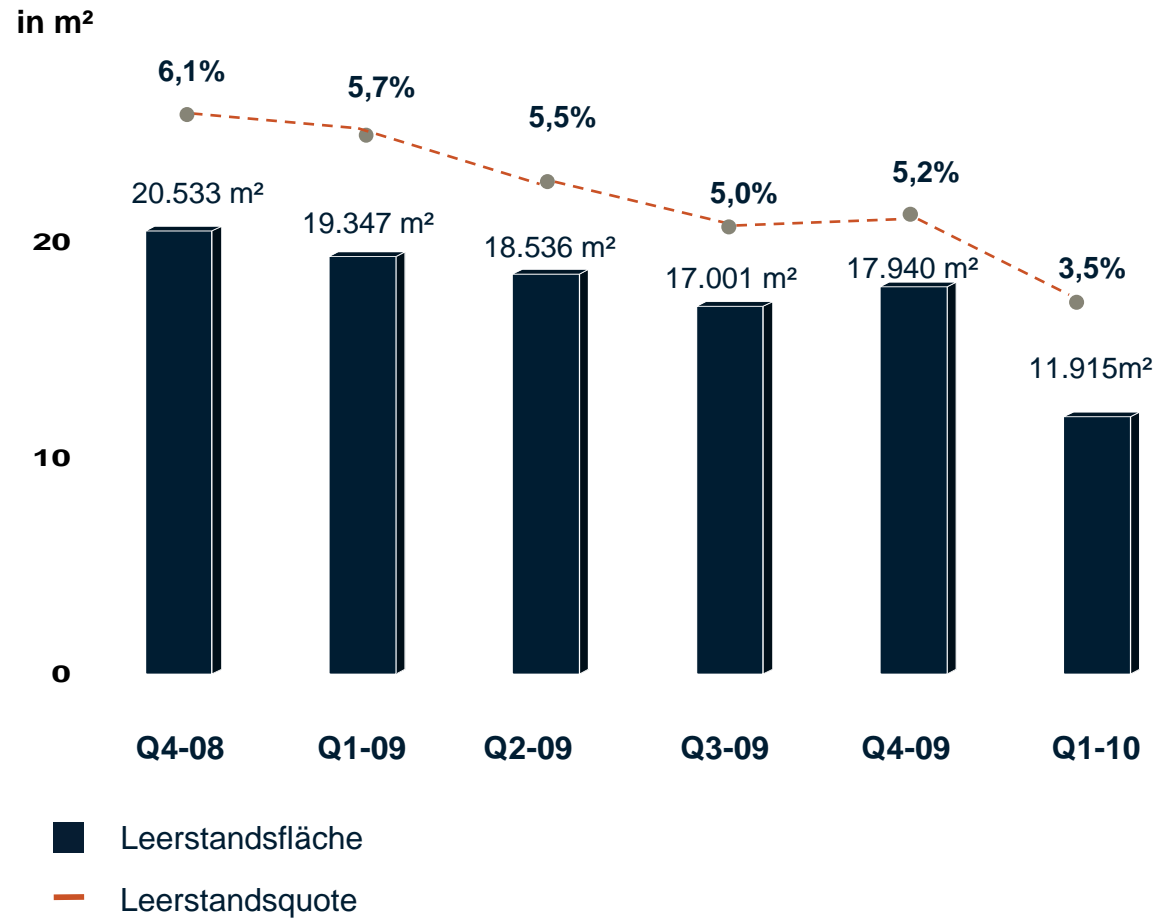
* Darstellung inkl. des akquirierten Wohnportfolios in Berlin

Portfolio – Leerstandsentwicklung – Berlin



- In Berlin liegt das größte operative Potential
- Im zweiten Halbjahr wurde der Leerstand um mehr als die Hälfte reduziert
- Miete bei Neuvermietung erhöht, obwohl Instandhaltungskosten gesenkt

Portfolio – Leerstandsentwicklung – Gewerbe



••• Börsendaten



Rambachstraße, Hamburg

Börsendaten

Hoch/Tief (2010)	EUR 4,81 / EUR 4,01
Aktien im Umlauf	EUR 34,9 Mio.
Marktkapitalisierung	EUR 148,7 Mio. (31.03.2010)
Börsensegment	SDAX, EPRA
Free Float *	94%

* Definition der Deutschen Börse inkl. institutioneller Investoren

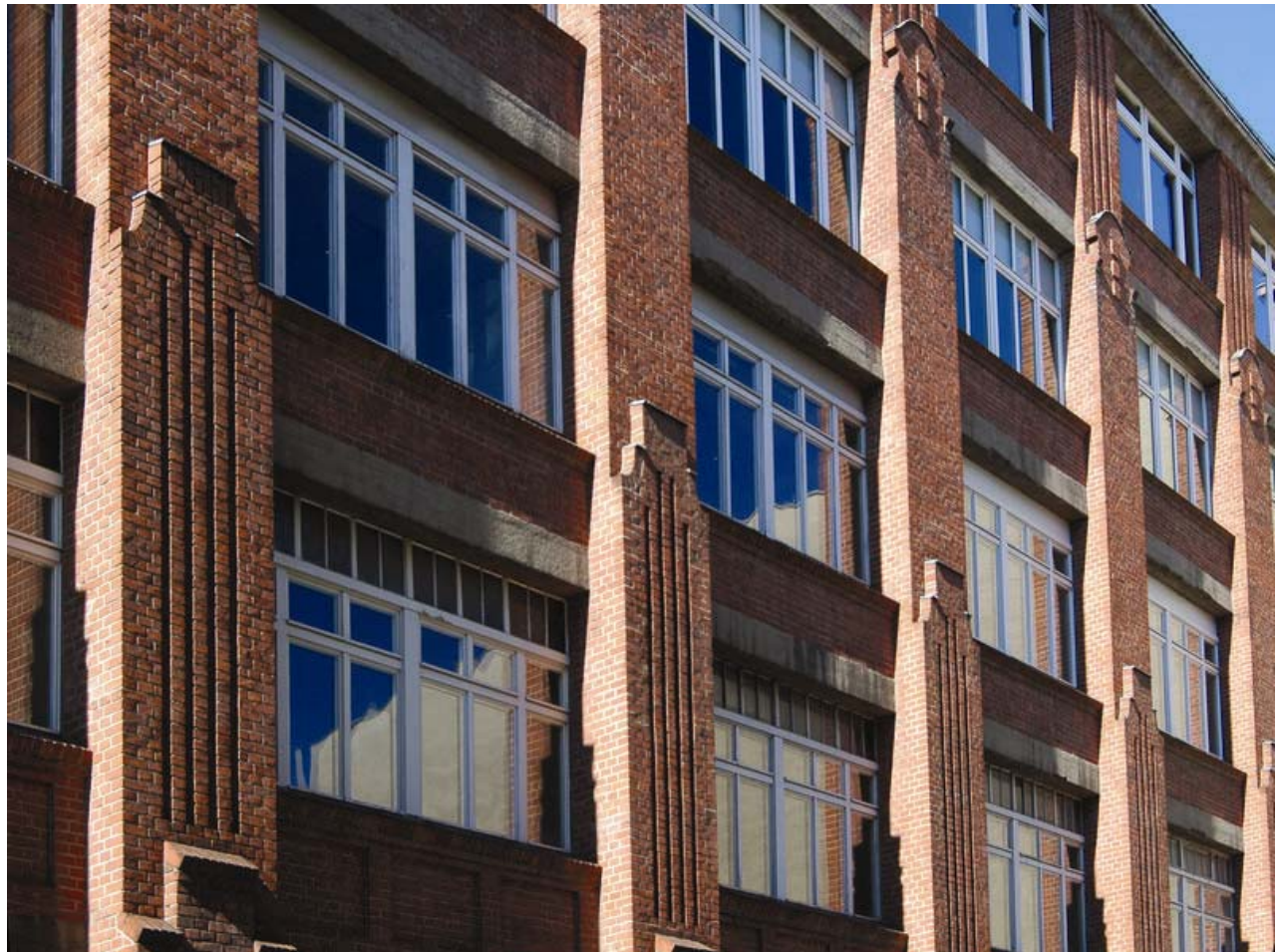
Aktionärsstruktur Stand 31.03.2010

Taube Hodson Stonex, UK *)	12%
IPConcept/ FvS Strategie Sicav, L*)	5%
Skagen Funds, N *)	5%
Investorengruppe Dr. Ristow, D	6%
Free Float	72%

*) Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen



••• Tagesordnung



Belziger Lofts, Berlin



Tagesordnung

- TOP 1** Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses
- TOP 2** Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009
- TOP 3** Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009
- TOP 4** Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2010
- TOP 5** Satzungsänderung §§ 16, 17 Anpassung an ARUG
- TOP 6** Beschlussfassung über die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2010/I, Ausschluss des Bezugsrechts sowie entsprechende Satzungsänderung
- TOP 7** Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Schaffung eines Bedingten Kapitals 2010/I, Ausschluss des Bezugsrechts sowie entsprechende Satzungsänderung
- TOP 8** Beschlussfassung über den Erwerb und Verwendung eigener Aktien, Ausschluss des Bezugsrechts
- Top 9** Beschlussfassung über die Neuregelung der Vergütung des Aufsichtsrats

Beschlüsse – Top 6 Genehmigtes Kapital 2010/I

Höhe bis zu **EUR 18 Mio**

Anzahl der Stückaktien bis zu **18 Mio.**

Umfang am künftigen Grundkapital bis zu **44%**

Grundsätzlich mit Bezugsrecht der Aktionäre

Bezugsrechteausschluß im gesetzlichen Rahmen möglich:

- Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage
- Anteil der neuen Aktien mit Ausschluß max. 10% des Grundkapitals, bei nicht wesentlich abweichendem Börsenkurs
- Ausgleich von Spitzenbeträgen

 **Zur Stärkung der Eigenmittel oder um sich am Markt bietende Akquisitionschancen zu ergreifen**



Beschlüsse – Top 7 Bedingtes Kapital 2010/I

**Wandelschuld- und oder Optionsschuldverschreibungen
im Gesamtnennbetrag von bis zu**

EUR 72 Mio.

Anteiliger Betrag am Grundkapital bis zu

EUR 9 Mio.

Anzahl neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien um bis zu

9 Mio.

Grundsätzlich mit Bezugsrecht der Aktionäre

Bezugsrechteausschluß im gesetzlichen Rahmen möglich:

- Anteil der Schuldverschreibungen mit Ausschluß max. 10% des Grundkapitals und Ausgabepreis darf den theoretischer Marktwert der Schuldverschreibung nicht wesentlich unterschreiten
- Ausgleich von Spitzenbeträgen



Zur Finanzierung der Gesellschaft in einem marktüblichen Umfang

Beschlüsse – Top 8 Erwerb eigener Aktien

Grundkapital	EUR 34.984.546
---------------------	-----------------------

Erwerb von maximalem Anteil am Grundkapital bis 10%

Erwerb von maximalem Anteil Stückaktien bis zu	3.498.454
---	------------------

- Erwerb über die Börse oder
- im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebotes an alle Aktionär

 **Ermächtigung gem. ARUG für den Zeitraum von bis zu fünf Jahren**

••••• 1. Quartal 2010



Behrenstraße, Berlin

Neuakquisition Berliner Portfolio

TAG Nord Immobilien

Anzahl Objekte	37
Einheiten	787
Fläche in qm	51.300
Leerstand	14%



Regionale Schwerpunkte:

Berlin:
Charlottenburg, Neukölln, Kreuzberg
Flensburg
Zingst



Neuakquisition FranconoWest und Francono Advisory

- Akquisition eines Portfolios mit 1.961 Einheiten in NRW und Sachsen von der FranconoWest AG und der Francono Advisory AG
 - 1.525 Einheiten in zentralen Lagen von NRW in und um Düsseldorf
 - 436 Einheiten in ausgewählten Standorten Sachsens in und um Leipzig
- Kaufpreis EUR 31,3 Mio.
 - Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage mit 5.581.818 Aktien
 - Barkomponente gleicht aus, was an Liquidität in den Unternehmen erworben wurde
- Transaktion erhöht das Wohnimmobilienvolumen der TAG um 41% auf rund 434.000 m²
- Hohes Synergiepotenzial insbesondere mit den Kosteneinsparungsmöglichkeiten von EUR 2,5 Mio. p.a. ab 2011

••• Ausblick 2010

- Operatives Geschäft erfolgreich gestärkt
 - Abbau der Leerstände forciert
 - Leerstandskosten gesenkt
 - Verkäufe weitgehend abgeschlossen
 - Portfolio optimiert
 - Aktives Asset- und Mietmanagement weiter verbessert
- Liquidität mit stabilen Cashflows gesichert
- Selektive Bestandsentwicklungsmaßnahmen - nur mit einer mindestens 30-prozentigen Cashflow-Rendite auf das Eigenkapital
- Kostenprozesse und Effizienzsteigerung konsequent optimieren
- Keine weiteren Abschreibungen in 2010
- Voraussetzung für weiteres Wachstum geschaffen
- Attraktive Chancen und Opportunitäten am Markt für weiteres Wachstum nutzen
- Ziel: Ergebnis vor Steuern (EBT) EUR 10 Mio.





TAG Immobilien AG

Hauptversammlung 2010

